Anlage 1
zur Vorlage an
den Rat Nr. 1179/98

# B e g r ü n d u n g

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397: Gremmendorf - Gremmendorfer Weg/Loddenbach

Der Bebauungsplan Nr. 397 ist am 19.05.1995 in Kraft getreten. Das Plangebiet ist wie üblich in mehrere Erschließungs- und Bauabschnitte aufgeteilt. Der nördliche Planbereich/Bauabschnitt grenzt an den offenen Landschaftsraum der Loddenbach-Aue. Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen ist in diesem Bauabschnitt eine geringere bauliche Dichte sowie ausschließlich eine Eigenheimbebauung als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, während in den südlichen Bauabschnitten eine höhere bauliche Dichte und überwiegend Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind.

Das städtische Grundstücksvergabeverfahren für den nördlichen Bauabschnitt wird derzeit durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist eine Nachfrage von mehreren Bauinteressenten bekanntgeworden, die in diesem Bauabschnitt die Errichtung von Holzhäusern wünschen. Dabei geht es nicht allein um die konstruktive Verwendung von Holzbaustoffen, sondern auch die äußere Fassade soll in Holz ausgeführt werden. Die Nachfrage bezieht sich sowohl auf freistehende Einfamilienhäuser als auch auf Doppelhäuser.

Der Bebauungsplan Nr. 397 beinhaltet mehrere gestalterische Festsetzungen, die einerseits den Wünschen nach individueller Gestaltungsfreiheit entsprechen und die ökologische Bauweise ausdrücklich unterstützen, andererseits eine gestalterische Einheit sicherstellen sollen. So sind z. B. die Dachformen und die Farbe der Dacheindeckung einheitlich geregelt. Hinsichtlich der Materialwahl und Farbgebung von Fassaden ist die hier maßgebliche textliche Festsetzung gemäß § 81 BauO NW Nr. 2.1 bereits so flexibel gehalten, dass Außenfassaden nicht vollständig in rotem Ziegelmauerwerk ausgeführt werden müssen, sondern es sind bereits Materialabweichungen bis 50 % der Fassadenfläche zulässig. Desweiteren können hiervon Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Fassaden sich gestalterisch noch in den Gebietscharakter einfügen.

Eine reine Holzbauweise ist nach diesen Festsetzungen bei Einzelvorhaben auch im Wege der Ausnahme jedoch nicht möglich. Da für dieses Baugebiet jedoch eine entsprechende Nachfrage festzustellen ist, werden die textlichen Festzungen für den Bereich nördlich der Straßen Delstrup und ZwiSchulmann-Weg im Übergang zum offenen Landschaftsraum geändert. Diese Änderung ist gerade an der Nahtstelle zum offenen Landschaftsraum städtebaulich vertretbar. Für das südliche Plangebiet erscheint die Änderung nicht erforderlich, da dort vorrangig Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind und mit einer Begrenzung auf den 1. Bauabschnitt ein ausreichendes quantitatives Angebot geschaffen wird.

Andere neue Bebauungspläne im Stadtgebiet ermöglichen bereits die Errichtung von Holzhäusern. In weiteren Baugebieten können unter bestimmten Voraussetzungen Holzbauweisen im Wege der Ausnahme genehmigt werden.

...

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397 wird ein weiteres Angebot im südöstlichen Stadtraum geschaffen. Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes werden die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht geändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397 hat unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 397 ersichtlich.

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, noch ist sie für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke von erheblicher Bedeutung, so dass die Voraussetzung zu einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch gegeben sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 397 wird sich auf die persönlichen Lebens-umstände der Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster
am **16.12.1998** als Satzung beschlossenen
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397: Gremmendorf-
Gremmendorfer Weg/Loddenbach

Münster, **30.12.1998**
**gez. M. Tüns (L.S.)**
Marion Tüns
Oberbürgermeisterin